

Stadt Kassel

Bebauungsplan Nr. VIII/ 14 „Nordshausen Nord“

Stadtteil Nordshausen

Entwurf –– *Stand 12.01.2023*

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

- 1.1.1 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind die in § 3 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein, die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen ausnahmsweise zulässig.
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein, die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Generell unzulässig sind Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen.
- 1.1.3 Eine Nutzung des Flurstücks 32/4 („Auf der Dönche“, Hausnr. 11) bleibt bis zur Aufgabe des bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetriebs gem. § 9 Abs. 2 BauGB (Flur 2, Gemarkung Nordshausen) zu diesen Zwecken allgemein zulässig. Die Folgennutzung (öffentliche Grünfläche sowie Allgemeines Wohngebiet) ist zeichnerisch festgesetzt. Dem Nutzungszweck dienende Nebengebäude und -anlagen (wie z. B. Gewächshäuser, Lagerflächen o.Ä.) sowie die Erweiterung, Änderung und Erneuerung bleiben bis zur Betriebsaufgabe gem. § 1 Abs. 10 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.1.4 Im Mischgebiet wird die zulässige Art der baulichen Nutzung durch § 6 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen.
- 1.1.5 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für Sportanlagen ist die Errichtung einer Sporthalle zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 6 BauGB i. V. m. §§ 16ff. BauNVO)

- 1.2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl an zulässigen oder verbindlich einzuhaltenden Vollgeschossen (Z) sowie der Höhe baulicher Anlage (Traufhöhe TH, Firsthöhe FH oder Oberkante baulicher Anlagen OK) entsprechend den Angaben in der Planzeichnung bestimmt. Innerhalb der Versorgungsfläche „Telekommunikation“ wird zudem die zulässige Höhe für Funkmasten (OK) auf 15 m begrenzt.
- 1.2.2 Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) oder die Oberkante (OK) die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt gilt in allen Fällen die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenze des jeweiligen Grundstücks; angesetzt wird die Mitte der jeweiligen Fassade, gemessen rechtwinklig zur Straßenachse in Fahrbahnmitte.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

- 1.3.1 In den Teilbaugebieten WR, WA 1 und WA 2 sind die Gebäude in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Im Teilbaugebiet WA 3 sind die Gebäude als Hausgruppen zu errichten. Die Länge der Hausgruppe darf über 50 m liegen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen für die offene Bauweise. Im Teilbaugebiet WA 4 sind die Gebäude in der abweichenden Bauweise mit einer Länge von mindestens 18 m und max. 70 m zu errichten.
- 1.3.2 Entlang der Straße „Auf der Dönche“ bleibt gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die Nutzung, Änderung und Erweiterung der bestehenden, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gelegenen Wohngebäude zu allgemeinen Wohnzwecken zulässig.

1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Teilbaugebieten WR, WA 1, WA 2 und WA 3 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.5 Flächen für die soziale Wohnraumförderung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Im Teilbaugebiet WA 4 des allgemeinen Wohngebiets dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen die darin realisierten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung (Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWOFG)) gefördert werden könnten.

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- 1.6.1 Garagen und Stellplätze sind innerhalb eines 12,00 m tiefen Bereichs, ab der zur Erschließung des Grundstücks bestimmten Straße zu errichten. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel sind nicht überdachte Stellplätze innerhalb von Vorgärten auch in den ersten 5 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Gesamtbreite von Einfahrten und Stellplätzen darf hierbei nicht mehr als die Hälfte der Grundstücksbreite an der Straße betragen.
- 1.6.2 Die ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplätze werden den jeweils nördlich gelegenen Baufeldern der jeweiligen Teilgeltungsbereiche zugeordnet.

1.7 Ver- und Entsorgung, Wasser, Strom, Telekommunikation

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, Nr. 13 und 14 BauGB)

- 1.7.1 Container für den Einsatz an Restwertstoffsammelstellen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche unterirdisch anzulegen.
- 1.7.2 In den nördlich der Straße „In den Steinern“ zwischen „Grubenrain“ und „Eichenrodstraße“ festgesetzten Teilbaugebieten WA 2 und WA 4 ist das anfallende Niederschlagswasser durch ein Mulden- oder Mulden-Rigolen-System abzuleiten. Die Entwässerungsmulden sind hierbei innerhalb der mit „M“ gekennzeichneten Flächen zur Oberflächenentwässerung, der öffentlichen Grünfläche oder der Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung (RRB) seitens des Entsorgungsträgers anzulegen.

1.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ festgesetzte Fläche ist als Fußgängerbereich zu gestalten. Abweichend hiervon bleibt die Einrichtung von max. 2 Stellplätzen für Carsharing ebenso zulässig wie die Anlage von Stationen für Fahrradverleihsysteme.

1.9 Anschluss der Grundstücksflächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Sofern sich aufgrund der Höhenführung der geplanten Erschließungsstraßen Höhendifferenzen zwischen OK Erschließungsstraße und angrenzender OK Grundstücksfläche ergeben, werden diese durch Böschungen ausgeglichen, die auf den Grundstücksflächen zu liegen kommen. Der Erwerber der Grundstücksflächen hat dies auf Dauer ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden. Die Unterhaltung dieser Böschungsf lächen obliegt dem Grundstückseigentümer. Ein Angleichen der Geländeoberfläche an die Höhe der Verkehrsfläche zur Herstellung von Zufahrten und Zuwegung bleibt zulässig.

1.10 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden und Sanierungen von Dächern der Bestandsgebäude, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Bruttodachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Bei Bestandsgebäuden kann bei Nachweis der Unwirtschaftlichkeit ausnahmsweise davon abgesehen werden.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Werden an den Fassaden bzw. anderen Außenflächen des Gebäudes Photovoltaikmodule installiert, so sind diese ebenfalls auf die zu realisierende Solarmindestfläche anzurechnen.

Die genannten Anlagen sind so auszuführen, dass die Funktion der Grünbedachung (in Bereichen mit Flach- /Pulldächern unter 15 Grad Dachneigung) nicht eingeschränkt wird.

1.11 Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a + 24 BauGB)

1.11.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen, flüssigen oder gasförmigen fossilen Brennstoffen sowie die Verbrennung von Stückholz und Holzprodukten zum Zwecke der Wärme und Warmwasserversorgung nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Brennstoffe nach § 3, Nr. 5a der 1. BImSchV (Holzbriketts oder –pellets). Das gilt ausdrücklich auch für Einzelfeuerungsanlagen wie offene Kamine und Kaminöfen.

Für die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes bereits existierten, kann eine Ausnahme von dem Verwendungsverbot für fossile Brennstoffe erteilt werden.

1.11.2 Für den Neubau oder einer grundlegenden Sanierung bestehender Gebäude in der ersten Baureihe an der Korbacher Straße ist passiver Schallschutz nach der DIN 4109-1:2018-01 für die Straßen- und Seitenfassaden (Süd-, West- und Ostfassaden) vorzusehen. Die rückwärtigen Fassaden sind von der Festsetzung nicht berührt. Die Lärmpegelbereiche betragen hier:

Gebäude mit Fassade parallel zur Korbacher Straße:

Straßenfassade, maßgeblicher Außenlärmpegel 65 – 70 dB(A), Lärmpegelbereich IV
Ost- und Westfassade, maßgeblicher Außenlärmpegel 60 – 65 dB(A), Lärmpegelbereich III.

Alle anderen Gebäude:

Fassaden, die der Korbacher Straße zugewandt sind, maßgeblicher Außenlärmpegel 65

– 70 dB(A), Lärmpegelbereich IV.

Das für eine Fassade notwendige gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 für die verschiedenen Raumarten zu bestimmen und im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen, mindestens jedoch $R'_{w,ges} = 30$ dB. Nach Kapitel 4.4 der DIN 4109-2:2018-01 sind daraus in Abhängigkeit der Raumgröße und der Fläche die Bauschalldämm-Maße der einzelnen Bauteile der Fassade (z.B. Wand/Fenster) zu bestimmen und im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

In der ersten Baureihe an der Korbacher Straße sind Schlaf- und Kinderzimmer an die der Korbacher Straße abgewandten Hausseite zu legen. Ist dies nicht möglich, sind hier Schlaf- und Kinderzimmer mit einer fensterunabhängigen Lüftung auszustatten, um einen genügenden Luftaustausch nach DIN 1946-6, Lüftung von Wohnungen, auch bei geschlossenem Fenster zu ermöglichen. Diese darf die Schalldämmung der Fassade gemäß Textfestsetzung nicht verschlechtern.

Durch einen immissionsschutzfachlichen Nachweis im Baugenehmigungsverfahren können die Anforderungen, die sich aus den Textfestsetzungen ergeben, abgesenkt werden.

Die DIN 4109 kann bei der Stadt Kassel eingesehen werden.

1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)

- 1.12.1 Stellplatz- und Zufahrtsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 Prozent oder wassergebundener Decke zu befestigen.
- 1.12.2 Die mit „A“ gekennzeichnete „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist als waldartiger Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und weiterzuentwickeln. Pflegemaßnahmen sind auf den Erhalt der Nahrungssträucher und Bäume (Obstbäume, Beerensträucher) und die Verkehrssicherungspflicht zu beschränken.
- 1.12.3 Die mit „B“ gekennzeichnete „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Der Einsatz von Düngemitteln und Herbiziden ist nicht zulässig.

Am westlichen Rand der geplanten Bebauung ist die Anordnung einer Entwässerungsmulde zur Aufnahme des Oberflächenwassers von den nordwestlichen Flächen aus dem Außenbereich zulässig. Die Mulde ist mit wechselnden Böschungsneigungen und mit einem mäandrierenden Verlauf zu gestalten und über die Ruderalfläche (nördlich „In den Steinern“) bis zum Einlaufbauwerk weiterzuführen.

Alle Flächen sind im 5 – jährigen Rhythmus durch geeignete Pflegemaßnahmen vor vollständiger Verbuschung zu schützen. Der freizuhaltende Flächenanteil (gehölzfrei, nur

krautige Vegetation) wird mit 80 % festgelegt.

Die vorhandene Ackerfläche ist durch Einbringen von Mähdrusch aus den benachbarten extensiven Flächen zu einer extensiven Wiese zu entwickeln. Im Zeitraum der ersten 5 Jahre ist der Aufwuchs 2-mal pro Jahr inkl. Abtrag des Mähgutes zu mähen. In der Folge ist die Fläche gemäß o.g. Festsetzung zu unterhalten.

Vorhandene truppweise Gehölzbestände sind zu erhalten und bei Baumaßnahmen auf den Nachbarflächen vor Beschädigungen zu schützen.

Der vorhandene Quellbereich nördlich der Straße „In den Steinern“ ist zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Der offene Graben entlang der Straße „In den Steinern“ ist außerhalb des geplanten Straßenraumes, auf die Ruderalfläche, zu verlegen. Die neuen Grabenböschungen sind in Richtung Ruderalfläche abzuflachen und eine wellige Uferlinie ist herzustellen.

1.12.4 Die mit „C“ gekennzeichnete „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dient der Aufnahme des Vorfluters Dönche und einer Ortsrandeingrünung. Der Vorfluter ist als mäandrierender Graben mit wechselnden Böschungsneigungen auf 75 % der Gesamtfläche herzustellen. Die Eingrünung ist auf 25 % der Gesamtfläche truppweise als lockerer Gehölzstreifen zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die heimischen und standortgerechten Gehölze sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Anpflanzungen erfolgen im Raster von 1,5 x 1,5 m und mindestens 2-reihig versetzt. Bei Abgang der Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. Die freibleibenden Bodenflächen sind durch Einbringen von Mähdrusch aus benachbarten extensiven Flächen als Krautsaum anzulegen und extensiv, max. 2-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mahdgutes, zu pflegen.

1.12.5 Die im Planteil zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu pflegen. Maßnahmen zur Verkehrssicherungspflicht sind zulässig. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung gleicher Art zu leisten. Im Zuge geplanter Baumaßnahmen sind die Bäume durch entsprechende Schutzmaßnahmen gem. der fachlichen Normen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

1.12.6 Auf den Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Nordwesten des Geltungsbereiches ist der Altbaumbestand zu erhalten. Abgängige Bäume sind zur Förderung von Totholz dem natürlichen Verfall zu überlassen. Maßnahmen der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig.

Die Sträucher (Schlehen) aus dem südlichen Rand des Bestandes (in 5 – max. 10 m Tiefe) sind ab Weg in wellenförmiger Linienführung alle 5 Jahre zu reduzieren, um den Krautsaum zu erhalten. Auf der Länge des Saumes sind jeweils 3 Totholz- und 3 Lesesteinhaufen mit jeweils mindestens 3 m³ Volumen anzuordnen.

1.12.7 Die mit „Kompensationsfläche 8“ gekennzeichnete „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (TEILGELTUNGSBEREICH B) ist als extensive Streuobstwiese zu entwickeln. Hierfür sind regionaltypische, alte Sorten, im Raster 10 x 10 m (Qualität: Hochstamm 2x v. o.B. StU 8/10 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie gegen Verbiss an Stamm und im Wurzelbereich zu schützen. Zur Anpflanzung sind autochtone Gehölze, Herkunftsgebiet Nr. 4 „Westdeutsches Bergland“, zu verwenden. Hierbei ist eine Untersaat aus kräuterreichem, standorteigenem Saatgut, Herkunftsregion 21 „Hessisches Bergland“ vorzunehmen. Die Pflege der Flächen ist durch 2- malige Mahd ab Mitte Juni und im Oktober, inkl. Abfuhr des Mähgutes sicherzustellen. Der Einsatz von Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Zur Anpflanzung sind folgende regionaltypische, alte Sorten zu wählen:

<u>Apfel:</u>	<u>Birne:</u>	<u>Zwetsche/Pflaume:</u>
Boskoop (grün und rot)	Conference	Bühler Frühzwetsche
Freiherr von Berlepsch	Gellerts Butterbirne	Hauszwetsche
Jakob Lebel	Gute Luise	
Kaiser Wilhelm	Köstliche von Charneaux	

1.12.8 Die mit „Kompensationsfläche 9“ (TEILGELTUNGSBEREICH C) sowie „Kompensationsfläche 10“ (TEILGELTUNGSBEREICH D) und „Kompensationsfläche 12“ (innerhalb TEILGELTUNGSBEREICH A) gekennzeichneten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind als extensives Grünland anzulegen. Die Einsaat ist mit kräuterreichem, standorteigenem Saatgut, Herkunftsregion 21 „Hessisches Bergland“ vorzunehmen. Die Pflege der Flächen ist durch 2- malige Mahd ab Mitte Juni und im Oktober, inkl. Abfuhr des Mähgutes, sicherzustellen. Der Einsatz von Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

1.13 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Flächen ist dem Nutzungszweck entsprechend die bauliche Anlage von Spielflächen (z.B. Spielplatz, Boulefeld) sowie von Fußwegen zulässig. Die Wege sind aus wasser-durchlässigen Materialien herzustellen. Je 500 m² Fläche ist ein hochstämmiger stand-orthemischer Laubbaum (Stammumfang mind. 12/14) zu pflanzen. Die zur Pflanzung festgesetzten Bäume können zu Baumgruppen zusammengefasst werden. Darüber hinaus ist die Grünfläche entsprechend zu gestalten. Zudem sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche gestalterisch integrierte bauliche Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung sowie Entwässerungsmulden zur Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser zulässig.

1.14 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 1.14.1** Bei den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten bleibt ein geringfügiges Abweichen vom Standort aus erschließungstechnischen Gründen zulässig. Für Neuanpflanzungen sind „Alleebäume“ STU 12/14, 3 x v, zu verwenden. Die Gesamtzahl der anzupflanzenden Bäume im Straßenabschnitt ist entsprechend der planzeichnerischen Festsetzungen nachzuweisen.
- 1.14.2** Je abgeschlossene 250 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer hochstämmiger Obst- oder Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten; im Falle des Absterbens sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zur Anpflanzung empfohlen werden die unter Punkt 1.14.4 aufgeführten Baumarten.
- 1.14.3** Stellplatzflächen auf privaten Baugrundstücken sind durch Baumpflanzungen zu gliedern; je 6 Stellplätze ist ein standortheimischer hochstämmiger Laubbaum (StU min 10/12) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Um jeden Baumstandort ist hierbei je nach Baumgröße eine offene Fläche von 16 m² bzw. 12 m² (Bäume 1. bzw. 2. Ordnung) vorzusehen. Zur Anpflanzung empfohlen werden die unter Punkt 1.14.4 aufgeführten Baumarten:
- 1.14.4** Zur Anpflanzung sind folgende Bäume und Sträucher zu wählen:

Baumarten 1. Ordnung: 3x v, STU 10/12 bzw. 12/14

Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata- Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus laevis resitenta - Flatter-Ulme

Baumarten 2. Ordnung: 3x v, STU 10/12 bzw. 12/14

Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Wildkirsche
Pyrus pyraister – Wildbirne
Acer campestre - Feldahorn
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus padus - Traubenkirsche
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche

Sträucher: 2x v, 60/100, Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m, mindestens 2-reihig versetzt

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuss
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa - Schwarzdorn
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Heckenpflanzen, 2 x v, 100/125, 3 Stck/m

Carpinus betulus - Hainbuche

Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

Zur Anpflanzung innerhalb des Straßenraumes werden folgende Baumarten bzw. -sorten (1. und 2. Ordnung) empfohlen, die hitzetolerant sind (Quelle: FLL-Fachtagung: Forschungsprojekt Stadtgrün 2021, Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau):

Baumarten 1.Ordnung: H 3 x v, STU 10/12 bzw. 12/14

Alnus x späthii - Purpurerle

Fraxinus ornus - Blumenesche

Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche

Quercus cerris - Zerr-Eiche

Quercus frainetto „Trumpf“ - Ungarische Eiche

Tilia tomentosa „Brabant“ - Silber-Linde

Ulmus „Lobel“ - Schmalkronige Stadtulme

Bäume 2. Ordnung: H 3 xv, STU 10/12 bzw. 12/14

Acer monspessulanum - Dreilappiger Ahorn

Carpinus betulus „Frans Fontaine“ - Säulenhainbuche „Frans Fontaine“

Sorbus latifolia „Henk Vink“ - Breitblättrige Mehlbeere

Styphnolobium jap „Regent“ - Perl-Schnurbaum

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 HBO)

- 2.1.1 Innerhalb der Teilbaugebiete WR, WA 1 und WA 2 sind als Hauptdachformen ausschließlich Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 35°(Altgrad) zulässig. In den Teilbaugebieten WA 3 und WA 4 sind ausschließlich Flach- und Pultdächer bis 15° zulässig. Anlagen zur Solarenergienutzung sind allgemein zulässig. Dächer bis 15° sind unter Beachtung brandschutztechnischer Bestimmungen mit einer standortgerechten extensiven Dachbegrünung (mind. 10 cm Substratschicht) zu begrünen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind untergeordnete technische Aufbauten (z. B. Schornsteine, Abluftrohre) und verglaste Flächen.
- 2.1.2 Gauben und Zwerchgiebel (Dachaufbauten) dürfen nur max. 1/3 der jeweiligen Dachseite bei einem Mindestabstand von 2,00 m von der Giebelwand einnehmen. Gauben sind mit einem Abstand von mindestens 0,8 m zur Traufe herzustellen.
- 2.1.3 Für Garagen oder Carports sind Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 25° (Altgrad) und Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 20° (Altgrad) zulässig. Darüber hinaus sind Dächer bis 20° (Altgrad) Dachneigung zulässig, wenn sie als begrüntes Dach (mind. 10 cm Substratschicht) hergestellt und unterhalten werden. Als Freisitz genutzte Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie gestalterisch integriert sind.

- 2.1.4** Die Hälfte der Fassadenfläche von Nebengebäuden und Garagen sowie geschlossene (fensterlose) Fassaden der Hauptgebäude ab einer Fläche von mindestens 50 m² sind zu begrünen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- 2.1.5** Als Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich geschnittene Hecken zulässig. Es sind heimische Arten zu verwenden (s. unter 1.14.4). Im Bereich der bereits teilweise bebauten Straßen („In den Steinern“ zwischen „Grubenrain“ und „Im Feldbach“, „Auf der Dönche“, „Eichenrodstraße“ und „Korbacher Straße“ sind abweichend hiervon auch blickdurchlässige Zäune zulässig. Maschendrahtzäune sind nur in Kombination mit einer Heckenpflanzung zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,50 m nicht überschreiten. Im Bereich von Grundstückzufahrten ist eine ausreichende Sicht (z. B. durch eine reduzierte Einfriedungshöhe von 0,80 m) zu gewährleisten, eine Gefährdung von Fußgängern durch ein- und ausfahrende Kraftfahrzeuge auszuschließen.
- 2.1.6** Grundstückseinfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind bis 1,80 m Höhe zulässig. Zwischen der Unterkante des Zauns und dem Erdboden ist zum Zwecke der Durchlässigkeit von Kleintieren ein Mindestabstand von 10 cm zu wahren.
- 2.1.7** Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Blinklichter, Lauflichtbänder, Rollbänder, Filmwände, Prismenwerbeanlagen mit wechselnden Bildern sowie Fahnenmaste und Pylonen sind unzulässig. Darüber hinaus sind in den als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesenen Teilbereichen lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergeordnete Werbeanlagen (Verhältnis zur Fassadenfläche und Gliederung) im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses oder darunter zulässig.
- 2.1.8** Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO i.V.m. § 9 Nr. 16d + 25a BauGB)

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist als Vegetationsfläche herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen (z. B. Stauden, Gehölze, Nutzpflanzen, Rasen). Der Rasenanteil darf hierbei max. 60% betragen. Eine Vollversiegelung oder Befestigung der Vorgärten – abgesehen von den erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten – sowie die Anlage von Schotter- oder Kiesbeeten ist unzulässig.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

3.1 Artenschutz gem. § 44 (5) BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gelten unabhängig vom Bau- und Planungsrecht. Zum Zeitpunkt der Umsetzung des Planes ist im Gebiet zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Nachkartierungen

Im Bereich des zeichnerisch festgesetzten Regenrückhaltebeckens ist im Kalenderjahr vor Baubeginn eine nochmalige Kartierung auf Habitatbäume und eine entsprechende artenschutzrechtliche Einschätzung mit möglicherweise erforderlichen Maßnahmenfestlegungen (z.B. Verschließen von Quartieren, Bauzeitenregelung u.ä.) vorzunehmen.

Ab dem 2. Jahr nach Fertigstellung des RRB ist eine mögliche erhöhte Amphibienzuwanderung zu prüfen. Ggfs. notwendige Artenschutzmaßnahmen (dauerhafte Amphibienleiteneinrichtungen) sind rechtzeitig vorzusehen.

Baufeldräumung

Die Baufeldräumung ist ausschließlich außerhalb der Brut- und Setzzeiten vom 01.10. bis Ende Februar eines Jahres zulässig.

Maßnahmen vor Baubeginn

Zum Schutz von Amphibien und Reptilien ist das Baufeld von geschultem Personal auf das Vorhandensein dieser Tierartengruppen zu überprüfen. Ggfs. angetroffene Tiere sind auf geeignete Art und Weise einzufangen und in einen ähnlich strukturierten Bereich außerhalb des Baufeldes freizulassen (Reptilien: Eichenbestand im Nordwesten oder Erdwall westlich Sportplatz, Amphibien: Teiche nahe Dönchebach).

Um das jeweilige Baufeld sind Amphibien- bzw. Reptilienschutzzäune einschl. entsprechender Sammelvorrichtungen (Eimer) zu errichten. Die Eimer sind mind. 1 x täglich zu kontrollieren, eingefallene Tiere sind außerhalb des Baufeldes freizulassen. Ggfs. im Bau- feld angetroffene Tiere sind von Hand einzusammeln und außerhalb des Baufeldes in ähnlich strukturierten Bereichen (s. oben) freizulassen.

Bei einer geplanten Überbauung der künstlichen Kleingewässer auf dem Grundstück Flst. 72/47, Flur 2 ist das Gewässer per Reuseneinsatz auf Amphibienbesatz zu kontrollieren. Ggfs. erforderliche Schutzmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig zu ergreifen.

Die Komposthaufen nördlich der Straße „In den Steinern“ sind zum Schutz des Nashornkäfers komplett aufzunehmen und in einem Arbeitsschritt in den Bereich südlich des Erdwalles, westlich des Sportplatzes zu verlagern. Dabei ist die vorhandene Schichtung beizubehalten. Ggfs. angetroffene Käferlarven sind einzusammeln und unverzüglich am neuen Standort einzubringen.

3.2 Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in ihrer jeweils gültigen Fassung.

3.3 Bodendenkmale § 9 (6) BauGB i.V.m. § 21 Denkmalschutzgesetz

Sollten Bodendenkmale gefunden werden, so ist dieser Fund gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Kassel, Untere Denkmalschutzbehörde erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Scherben, Knochen, Bodenfärbungen durch Holzersetzen oder Metallgegenstände.

3.4 Niederschlags- / Oberflächenwasser § 37 HWG

Die Entwässerung (Niederschlags- / Oberflächenwasser) des Gebietes erfolgt über das vorhandene bzw. geplante Entwässerungssystem. Es wird gem. § 37 (4) HWG und § 55 WHG darauf verwiesen, dass Niederschlags- / Oberflächenwasser dort als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung verwertet werden soll, wo es anfällt. Gesundheitliche oder wasserwirtschaftliche Belange dürfen dem nicht entgegenstehen. Die Anlage von Zisternen ist zulässig, es wird die Verwendung von zweistufigen Zisternen empfohlen.

3.5 Reduzierung des Oberflächenwasser-Abflusses

Es wird empfohlen, beim Einbau von Zisternen zweistufige Modelle zu verwenden, da sie neben dem Nutzvolumen auch ein Retentionsvolumen aufweisen und zur Regenrückhaltung beitragen können.

3.6 Heilquellenschutzgebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 - äußere Zone - des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Schutzgebietsverordnung ist entsprechend zu berücksichtigen. Bohrungen tiefer als 50 m unter NHN sind genehmigungspflichtig.

3.7 Altstandorte und Altablagerungen

Die in der Altflächendatei des Landes aufgeführten Altstandorte sind nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Ergeben sich bei bodeneingreifenden Maßnahmen Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel unverzüglich zu informieren.

3.8 Abstandsflächen / Abstände (§ 6 (6) 3 HBO)

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 6 (6) 3 HBO Außenwand- und Dachdämmungen, die dem Wärmeschutz und der Energieeinsparung dienen und über Bauteilanforderungen der Energieeinsparverordnung in der jeweils gültigen Fassung nicht hinausgehen, bei bestehenden Gebäuden in die Tiefe der Abstandsflächen hineinragen dürfen.

3.9 Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

3.10 Brandschutz

1. Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8 m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehzufahrt).

2. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50m von Bewuchs freigehalten werden.

3. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.

4. Um jederzeit die Durchfahrt von Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeugen zu ermöglichen, sind die Raumprofile der Straßen und Aufstellflächen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs frei zu halten.

5. Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m sicher zu stellen.

3.11 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich im Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Vor allen bodeneingreifenden Maßnahmen ist eine systematische Kampfmittelondierung vorzunehmen. Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/-in, Interessenten/ -in oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/ -in, Investor/-in) zu tragen.

Die allgemeinen Bestimmungen für Kampfmittelräumung im Land Hessen sind zu beachten (Kontakt: Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2,

64283 Darmstadt, Tel. 06151/12-6501, www.rpdarmstadt.hessen.de).

3.12 Kunstwerk 7000 Eichen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" nicht betroffen.